

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,
Réunion du jeudi 26 janvier 2023 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, conseiller communal.
Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
 - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - Urban Brussels – Direction de l'urbanisme : Monsieur Benjamin-Nathanian LEMMENS
 - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : Madame Coralie SMETS
 - Bruxelles Environnement : Monsieur Bernard DUBOIS
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Monsieur Oussama AIAD, architecte

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'arrêté du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif aux Commissions de Concertation ;

Vu l'arrêté du 10 juillet 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement ;

Vu la demande émanant du Collège des Bourgmestre et Echevins sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité ;

Vu la demande de permis d'urbanisme

- introduite par : PHARMACITY représentée par Monsieur Laurent LACROIX
- sur la propriété sise : Rue Paul Wemaere 32
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformation d'un immeuble en une maison unifamiliale

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 150 de l'Ordonnance précitée, d'où il résulte que 5 réclamations ou observations ont été présentées ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- les demandeurs : PHARMACITY représentée par Monsieur Laurent LACROIX
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Monsieur Michaël Nasr et Madame SOLA, architectes
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
 - Madame Sylvie LAUREYSSENS
 - Monsieur Spyros GAVRIILIDIS
 - Madame Marie-Thérèse ADDONS

DECIDE à huis clos :

Article 1 : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Considérant :

- que la demande vise à la transformation d'un immeuble en une maison unifamiliale mitoyenne ;
- que la parcelle se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement selon le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
- que le bâtiment est édifié en 1902, et donc inscrit à titre transitoire à l'inventaire du Patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- que la demande fait application des prescriptions suivantes :
 - PRAS.0.6. : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
 - PRAS, H.21 : modification visible depuis l'espace public en ZICHEE ;
- que les travaux portent sur :
 - la transformation d'un immeuble de deux appartements en une maison unifamiliale ;
 - l'entretien de la façade avant avec la modification de l'accès principal au bâtiment ;
 - la prolongation au niveau du sous-sol et la création d'une salle de jeux ;
 - l'extension volumétrique en façade arrière, et la construction d'une lucarne dans le versant de la toiture ;
 - l'aménagement d'un sauna en fond de parcelle ;

Vu les permis d'urbanisme n°76, 507, 571, 63 et 251 (DB76/1902, DB507/1923, DB571/1923, DB63/1983 et DB251/2015) approuvés par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date des 25/03/1902, 11/07/1923, 13/10/1923, 17/05/1983 et 22/10/2015 qui constituent les situations licites connues de ce bien ;

Considérant :

- qu'en situation de droit, l'immeuble (R+2+T) se répartit comme suit :
 - sous sol : dédié aux caves ;
 - rez-de-chaussée : le hall d'entrée, un magasin, un grand et un petit salon ;
 - 1er et 2ème étages : un logement comprenant 1 chambre (par niveau) ;
 - étages sous combles (niveau 3 et 4) : dédiés à l'espace grenier ;
- que la situation existante de fait a évolué par rapport à la celle de droit, et se présente comme suit :
 - sous sol : dédié aux caves ;
 - rez-de-chaussée : un commerce avec un grand et un petit salon attenants ;
 - 1er et 2ème étages : un logement en duplex comprenant 3 chambres ;
 - étages sous combles (niveau 3 et 4) : un logement en duplex comprenant 1 chambre ;
- que le projet tend à la rénovation du bâtiment avec un nouveau programme d'une maison unifamiliale dans laquelle est prévu :
 - sous sol : espaces techniques et stockage à l'avant et une salle de jeux, suivis d'une cour anglaise ;
 - rez-de-chaussée : le hall d'entrée, un espace de rangement pour vélos, l'espace de vie contenant un open space, le séjour, la salle à manger et la cuisine, une buanderie, et un sauna en fond de parcelle ;
 - 1er étage : 2 chambres spacieuses de plus de 22,50m² de surface plancher dont une avec terrasse (chambre 1 et 2), et une salle de bain ;
 - 2ème étage : 2 chambres (chambre (3) 22,90m² et chambre (4) 14,80m²) et une salle de bain ;
 - 3ème étage : un bureau, un dressing et une salle de bain ;
 - combles : une chambre (chambre 5) comprenant une superficie plancher de 21,60m² ;

Considérant :

- que le projet déroge au Règlement régional d'Urbanisme (RRU) :
 - RRU, Titre I, article 3 : implantation ;
 - RRU, Titre I, article 6 : hauteur ;
 - RRU, Titre II, article 4 : hauteur sous plafond ;
 - RRU, Titre II, article 10 : éclairage naturel ;

- que la dérogation à article 3 (sauna) du Titre I du RRU n'est pas acceptable en considérant que :
 - un espace sauna sera érigé en fond de parcelle ;
 - par le passé, une remise était implantée à cet endroit en fond de parcelle, mais que celle-ci a été démolie entre-temps ;
 - les actes et travaux en intérieur d'îlot améliorent en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères de ceux-ci, et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
 - qu'il y a lieu donc de supprimer ce volume en intérieur de l'îlot ;
- que la dérogation à l'article 6 (extension arrière) du Titre I du RRU est acceptable sous conditions en considérant que :
 - en façade arrière, le volume annexe gauche dépasse la hauteur du voisin de gauche d'1,54m ;
 - cette extension abritera une salle de bain supplémentaire au logement ;
 - le volume annexe droit dépasse la hauteur du voisin de droite de 50cm ;
 - qu'il y a lieu de revoir la volumétrie à la baisse afin de limiter son impact sur les maisons mitoyennes ;
 - pour ce faire, il convient d'aligner l'extension gauche à celle de droite et proposer un toit plat végétalisé semi intensif ;
- que les dérogations aux articles 4 et 10 du Titre II du RRU ne sont pas acceptables pour la salle de jeux étant donné que :
 - un local destiné comme salle de jeu doit répondre aux normes d'habitabilité des logements prévues par le RRU ;
 - en l'état actuel, celui-ci comporte une hauteur sous plafond inférieur à 2,50m requise, à savoir 2,27m ;
 - que la surface éclairante est de 2,84m² au lieu de 3,62m² requise ;
 - que cette hauteur sous plafond et cet apport en lumière naturelle ne permettent pas une utilisation commode des lieux ;
 - il y a lieu d'améliorer ces normes d'habitabilité à cet endroit ou d'affecter cet espace comme un local non habitable ;
- que la dérogation à l'article 10 pour les chambres 2 et 4 et le bureau n'est pas acceptable du fait que :
 - les chambre 2 et 4 comportent une superficie plancher de 22,50m² et 14,80m² pour une surface de vitrage de 3,31m² et 1,80m² dans l'ordre ;
 - l'espace bureau comporte une surface de vitrage d'1,36m² pour une superficie plancher de 14m² (>1m50) ;
 - l'apport en éclairage naturel nécessaire dans ces locaux n'est pas suffisant ;
 - il est tout à fait possible d'augmenter la surface de vitrage afin de se conformer au RRU ;

Considérant :

- qu'il y a lieu également de supprimer la lucarne située dans la 2^{ème} partie de toiture et de la réimplanter dans la partie inférieure en revoyant l'aménagement intérieur ;
- que la terrasse située au niveau du 1^{er} étage n'est pas conforme au Code civil, et qu'il y a lieu de la supprimer ;
- qu'à présent le bâtiment disposera d'une seule entrée ;
- que le n°32 sera considéré comme le nouveau numéro de police pour le bâtiment, étant donné que celui-ci comporte une seule entité ;
- que cette nouvelle attribution est conforme aux directives et recommandations Best-Address du 23/02/2018, et permet d'assurer la continuité des numéros de police de cette voirie ;
- que la majorité des interventions sont opérées en façade arrière, non visible depuis l'espace public ;
- qu'hormis l'accès vers le bâtiment et la remise en état des châssis en bois de teinte grise, la façade avant en briques demeure inchangée ;
- que néanmoins, il y a lieu de prévoir le nouveau châssis, boîte en aluminium, en façade avant au même plan que la façade et dans la même teinte que les châssis existants ;
- que les travaux entrepris ont eu pour but de procurer plus de confort et d'améliorer l'habitabilité du logement ;
- que le projet s'intègre au cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement :

Considérant :

- que le projet prévoit l'installation d'une citerne tampon avec réutilisation des eaux pour l'entretien du jardin ;
- que, de surcroît, la seule utilisation pour l'entretien du jardin n'est pas de nature à permettre une telle temporisation lors d'épisodes pluvieux ;
- qu'une citerne n'a pas pour vocation de temporiser les eaux mais de les récolter à des fins domestiques afin de limiter l'utilisation de l'eau de ville ;
- qu'une utilisation pour les WC voir pour une laverie serait plus pertinente ;
- que le trop-plein peut être infiltré sur la parcelle ;
- que les extensions projetées à l'arrière sont l'occasion d'y intégrer des nichoirs pour l'avifaune (https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf) ;
- que la construction en fond de parcelle réduit la superficie de pleine terre et il convient d'aménager la zone en jardin planté ;
- il y a lieu donc de :
 - étendre l'utilisation des eaux récoltées pour les WC et une éventuelle laverie ;
 - infiltrer le trop-plein de la citerne dans la zone de jardin ;
 - intégrer des nichoirs dans les extensions ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/01/2023 au 16/01/2023 ;

Vu les réclamations portant sur :

- le projet proposé est susceptible de perturber le calme du quartier ;
- saturation de la rue par les éventuels stationnements ;
- l'impact visuel et la diminution de l'ensoleillement par rapport aux parcelles voisines ;

Considérant :

- que le programme du projet propose le passage de 2 unités de logements vers une seule unité (maison unifamiliale) ;
- qu'en effet, les actes et travaux en intérieur d'îlot améliorent en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères de ceux-ci, et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
- qu'afin de limiter l'impact de l'intervention en façade arrière, il convient d'aligner l'extension gauche à celle de droite et proposer un toit plat végétalisé, et d'implanter la lucarne dans la 1^{er} partie de la toiture plutôt que la 2^{eme} partie ;

AVIS FAVORABLE à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :

- supprimer le volume abritant le sauna implanté en fond de parcelle ;
- supprimer la lucarne située dans la partie supérieure de la toiture, et le cas échéant, la réimplanter sur la partie inférieure de la toiture en revoyant l'aménagement intérieur en conséquence ;
- supprimer la terrasses située à l'étage en façade arrière ;
- aligner l'extension gauche en façade arrière avec l'extension de droite et proposer un toit plat végétalisé (semi intensif) ;
- réaffecter la salle de jeux située en sous-sol en un local non habitable ;
- augmenter la surface d'éclairément des chambres n° 2 et 4 et le bureau afin d'abroger la dérogation ;
- prévoir le nouveau châssis, boîte en aluminium, en façade avant au même plan que la façade et dans la même teinte que les châssis existants ;
- se conformer aux conditions de Bruxelles Environnement citées plus haut ;

La dérogation à l'article 3 Titre I du Règlement régional d'Urbanisme n'est pas acceptable pour les motifs énoncés ci-dessus ;

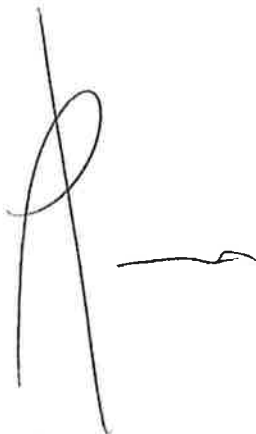
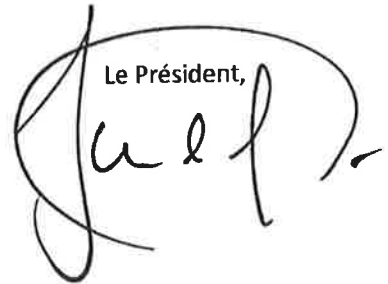
La dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement régional d'Urbanisme est acceptable sous conditions pour les motifs susmentionnés ;

Les dérogations aux articles 4 et 10 du Titre II du Règlement régional d'Urbanisme ne sont pas acceptables pour les motifs évoqués ci-dessus.

La Commission,

Les membres,

Le Président,



Bernard
Dubois
(Signature)

Digitally signed by
Bernard Dubois
(Signature)
Date: 2023.01.30
18:11:25 +01'00'